

ISSARA

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

รายงานการดำเนินงานประจำปี 2568

สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ประจำปี 2569
แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์

เรื่อง นำส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2568 (Annual Operational Report) สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ประจำปี 2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. รายงานประจำปี 2568 (Annual Report) ในรูปแบบ QR CODE
2. หลักเกณฑ์การส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานการดำเนินงานประจำปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)
3. แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน
4. Submission of the Annual Operational Report for the Year 2025 for the Two-Way Communication of the Year 2025 (English Version)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“กองทรัสต์ ISSARA”) ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติในที่ประชุมให้จัดการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ (AGM) ประจำปี 2569 ในรูปแบบการนำส่งรายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2568 เนื่องจากกองทรัสต์มีเพียงวาระเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. ประกาศ ก.ล.ต.ที่ สร. 20/2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พจ. 33/2566 จึงได้มีมติเห็นควรให้นำส่งและเผยแพร่ รายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2568 (Annual Operational Report) (“รายงานฯ”) สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2569 แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยกำหนดวันที่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ผู้มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (“Record Date”) ของกองทรัสต์ ISSARA คือ วันที่ 19 มีนาคม 2569

ทั้งนี้ บริษัทฯ จึงขอให้นำส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2568 (Annual Operational Report) ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับทราบตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA รอบปีบัญชี 2568 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKCCP) (“กองทุนรวม”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 อนุมัติให้กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) โดยกองทรัสต์ ISSARA ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 โดยเข้าลงทุนลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกด้วยการรับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 จำนวน 160 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ห้องชุด อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ (ถนนพระราม 4) จำนวน 24 ยูนิต และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 (ถนนเพชรบุรีตัดใหม่) จำนวน 136 ยูนิต และมติที่ประชุมอนุมัติให้กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม จำนวน 35 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ห้องชุดอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ จำนวน 3 ยูนิต และ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จำนวน 32 ยูนิต เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568 มูลค่าลงทุนรวม 177 ล้านบาท ด้วยการกู้ยืมเงินจาก ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวนเงินกู้ 165 ล้านบาท และสภาพคล่องคงเหลือของกองทรัสต์ (รายละเอียดเงื่อนไขการกู้เงิน เป็นไปตามสาระสำคัญของสัญญากู้เงิน หัวข้อ 1.3.2 รายงานความคืบหน้าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

ทั้งนี้รายละเอียดข้อมูลทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สามารถดูได้ในรายงานประจำปี 2568 (Annual Report) (หัวข้อ 3 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ ส่วนข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์)

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA ในรอบปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 รายละเอียดปรากฏตาม รายงานประจำปี 2568 (Annual Report) ของกองทรัสต์ (หัวข้อ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ส่วนข้อมูล

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์) ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดได้โดยการสแกน QR Code ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 โดยผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ ISSARA สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 สามารถสรุปได้ ดังนี้

1.1 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1.1 รายได้จากการลงทุน

(หน่วย : บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2568	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 12 พ.ย. ถึง 31 ธ.ค. 2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	121,098,172	7,804,414
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	236,075	21,063
รายได้ดอกเบี้ยรับ	241,970	11,145
รายได้อื่น	236,405	38,836
รวมรายได้	121,812,622	7,875,458

1.1.2 ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์

(หน่วย : บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2568	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 12 พ.ย. ถึง 31 ธ.ค. 2567
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	32,993,873	1,810,381
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	5,174,405	431,845
ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	4,730,296	338,146
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,991,236	399,172
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	809,900	148,430
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	4,319,020	210,250
ต้นทุนทางการเงิน	7,711,767	-
รวมค่าใช้จ่าย	61,730,497	3,338,224

1.1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย : บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2568	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 12 พ.ย. ถึง 31 ธ.ค. 2567
รายได้	121,812,622	7,875,458
ค่าใช้จ่าย	61,730,497	3,338,224
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	60,082,125	4,537,234

1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1.2.1 สินทรัพย์

(หน่วย : บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,478,200,000	1,293,100,000	185,100,000	14.31
เงินฝากสถาบันการเงิน ¹⁾	67,247,940	75,250,719	(8,002,779)	(10.63)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	1,384,941	3,652,235	(2,267,294)	(62.08)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,821,761	446,722	1,375,039	307.81
สินทรัพย์อื่น	1,714,795	301,736	1,413,059	468.31
รวมสินทรัพย์	1,550,369,437	1,372,751,412	177,618,025	12.94

หมายเหตุ 1) รายการนี้รวมเงินมัดจำการให้เช่า (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และ บริษัทอื่น) จำนวน 29,153,698 บาท

1.2.2 หนี้สิน

(หน่วย : บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
เจ้าหนี้				
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	445,833	445,833	-	-
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	422,670	349,099	73,571	21.07
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์	883,772	412,102	471,670	114.45
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,635,870	204,285	1,431,585	700.78
เงินมัดจำการให้เช่า – บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,896,204	1,896,204	-	-
เงินมัดจำการให้เช่า – บริษัทอื่น	27,257,494	24,016,141	3,241,353	13.50
เงินกู้ยืมระยะยาว	152,008,728	-	152,008,728	100.00
หนี้สินอื่น	3,676,274	492,659	3,183,615	646.21
รวมหนี้สิน	188,226,845	27,816,323	160,410,522	1.28

1.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย : บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธ.ค. 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ²⁾	1,340,397,855	1,340,397,855	-	-
กำไรสะสม	21,744,737	4,537,234	17,207,503	379.25
สินทรัพย์สุทธิ	1,362,142,592	1,344,935,089	17,207,503	1.28
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.6214	13.4493	0.1721	1.28
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	100,000,000	100,000,000	-	-

หมายเหตุ 2) เป็นการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นวันปิดมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ แยกกับภาระที่กองทรัสต์ ISSARA ออกหน่วยทรัสต์ใหม่ มูลค่าต่อหน่วยทรัสต์ 13.4039 บาท

1.3 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

การจัดการกองทรัสต์ ISSARA ในเรื่องที่สำคัญสำหรับรอบปีบัญชี 2568 ที่ผ่านมาและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคตมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.3.1 รายงานความคืบหน้าการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

ผู้จัดการกองทรัสต์ ISSARA ได้ดำเนินการตามมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 อนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในอาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ และ อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2 โดยการเข้าซื้อจากบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) และ บริษัท ชาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด (“CIV”) (ซึ่งเป็นบริษัทที่มี CID ถือหุ้นร้อยละ 49.99) (CID และ CIV รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) และอนุมัติให้กองทรัสต์ ดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมถึงค่าธรรมเนียม ภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ISSARA และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และให้กองทรัสต์ให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าว

โดยกองทรัสต์ ISSARA ได้ลงทุนให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในรอบระยะเวลาบัญชี ปี 2568 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568 ในห้องชุดในอาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ และ อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2 จำนวนรวม 35 ยูนิต พื้นที่รวม 2,261.54 ตร.ม. มูลค่าการลงทุนเป็นจำนวนเงินรวม 177 ล้านบาท ด้วยการกู้เงินจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 165 ล้านบาทและสภาพคล่องคงเหลือในกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	จำนวนห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
1.	อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์	3	322.89	33.00	CID
2.	อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2	29	1551.88	144.00	CID
		3	386.77		CIV
จำนวนรวมทั้งสิ้น		35	2,261.54	177.00	

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมูลค่าลงทุนรวม 177 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยการลงทุนนี้มีมูลค่าเท่ากับราคาประเมินที่ต่ำสุดจากบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย คือ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)	
	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ¹	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ²
อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์	34.90	33.00
อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2	145.60	144.00
รวม	180.50	177.00

หมายเหตุ: ¹ราคาประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

²ราคาประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ตามรายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2567

สรุปข้อมูลการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

1. อาคารพาณิชย์สะพานเวอ์

- 1) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม จำนวน 3 ห้อง พื้นที่รวม 322.89 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 942/39, 942/40 และ 942/41.
- 2) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารพาณิชย์สะพานเวอ์ จำนวน 7,426 ส่วน ใน 319,940 ส่วน

2. อาคารพาณิชย์สะพานเวอ์ 2

- 1) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม จำนวน 29 ห้อง พื้นที่รวม 1,551.88 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 2922/6, 2922/30, 2922/341 (พื้นที่บุธ), 2922/50, 2922/62 – 2922/64, 2922/66, 2922/68, 2922/69, 2922/73 – 2922/75, 2922/81 – 2922/82, 2922/84, 2922/89, 2922/90, 2922/94 – 2922/98, 2922/107 – 2922/112
- 2) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม จำนวน 3 ห้อง พื้นที่รวม 386.77 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 2922/54 (พื้นที่บุธ), 2922/100 และ 2922/101
- 3) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารพาณิชย์สะพานเวอ์ 2 จำนวน 16,922,002 ส่วน ใน 295,076,581 ส่วน (รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม")

ข้อมูลทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ ISSARA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทรัสต์มีทรัพย์สินทั้งหมด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2568 ดังนี้

	อาคารพาณิชย์สะพานเวอ์	อาคารพาณิชย์สะพานเวอ์ 2	รวม
ทรัพย์สินหลักจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์			
จำนวนห้องชุด	24 ห้อง	136 ห้อง	160 ห้อง
รวมพื้นที่ห้องชุด	6,742.64 ตร.ม.	23,945.04 ตร.ม.	30,687.68 ตร.ม.
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของกองทรัสต์	79,986 ส่วน	115,103,517 ส่วน	-
ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม	ร้อยละ 29.83	ร้อยละ 41.72	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของกองทรัสต์	ร้อยละ 25.00	ร้อยละ 39.01	-
ราคาที่เข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2567	239,794,285	770,671,308	1,010,475,593
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม			
จำนวนห้องชุดที่ลงทุนเพิ่มเติม	3 ห้อง	32 ห้อง	35 ห้อง
รวมพื้นที่ห้องชุด	322.89 ตร.ม.	1,938.65 ตร.ม.	2,261.54 ตร.ม.
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของกองทรัสต์	7,426 ส่วน	16,922,002 ส่วน	-
ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม	ร้อยละ 1.43	ร้อยละ 3.38	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของกองทรัสต์	ร้อยละ 2.32	ร้อยละ 5.73	-
ราคาที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 (บาท)	34,776,968	151,257,654	186,064,622
รวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม			
จำนวนห้องชุด	27 ห้อง	168 ห้อง	195 ห้อง
รวมพื้นที่ห้องชุด	7,065.53 ตร.ม.	25,883.69 ตร.ม.	32,949.22 ตร.ม.

	อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์	อาคารพาณิชย์อิสระ ทาวเวอร์ 2	รวม
อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมใน ทรัพย์สินส่วนกลางของกองทรัสต์	87,412 ส่วน	132,025,519 ส่วน	-
ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยรวม	ร้อยละ 31.26	ร้อยละ 45.10	-
ร้อยละของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลางของกองทรัสต์	ร้อยละ 27.32	ร้อยละ 44.74	-

สรุปข้อมูลทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ISSARA ทั้งหมดภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวมทั้งสิ้น 195 ยูนิต พื้นที่รวม 32,949.22 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และเพื่อพาณิชย์กรรมในอาคารชุดพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ จำนวน 27 ห้อง พื้นที่รวม 7,065.53 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ ตามส่วนที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ แบ่งเป็น

- 1) ห้องชุดพาณิชย์กรรม ชั้น 1 ถึง ชั้น 4 จำนวน 7 ห้อง พื้นที่รวม 751.40 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องชุดเลขที่ 942/39, 942/40, 942/41, 942/126, 942/127, 942/128 และ 942/130
- 2) ห้องชุดสำนักงาน ชั้น 5 ถึง ชั้น 26 จำนวน 20 ห้อง พื้นที่รวม 6,314.13 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องชุดเลขที่ 942/136, 942/137, 942/140, 942/141, 942/145, 942/146, 942/149, 942/150, 942/153, 942/154, 942/159, 942/160, 942/161, 942/163, 942/165-169 และ 942/174

2. อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ 2

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และเพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารชุด อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ 2 จำนวน 168 ห้อง พื้นที่รวม 25,883.69 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ 2 ตามส่วนที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ แบ่งเป็น

- 1) ห้องชุดพาณิชย์กรรม ชั้น 1 ถึง ชั้น 4 จำนวน 108 ห้อง พื้นที่รวม 5,332.91 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องชุดเลขที่ 2922/6, 2922/30, 2922/341, 2922/50, 2922/54, 2922/62 - 2922/64, 2922/66 - 2922/69, 2922/73 - 2922/76, 2922/81, 2922/82, 2922/84, 2922/89, 2922/90, 2922/94 - 2922/98, 2922/100, 2922/101, 2922/104 - 2922/129, 2922/134 - 2922/160, 2922/164 - 2922/166 และ 2922/169 - 2922/192
- 2) ห้องชุดสำนักงาน ชั้น 10 ถึง ชั้น 36 จำนวน 60 ห้อง พื้นที่รวม 20,550.78 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องชุดเลขที่ 2922/198 - 2922/200, 2922/217, 2922/220 - 2922/221, 2922/251, 2922/264, 2922/272, 2922/273, 2922/276 - 2922/279, 2922/281, 2922/282, 2922/289 - 2922/304, 2922/307 - 2922/309 และ 2922/315 - 2922/339

สรุปสถานะการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชี 2568 ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมมูลค่า 177 ล้านบาท (มูลค่านี้ไม่รวม ค่าธรรมเนียม ภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 35 ยูนิต เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568 ด้วยการเข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ในวงเงินกู้จำนวน 165 ล้านบาท และสภาพคล่องคงเหลือของกองทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ ISSARA และผู้ให้กู้ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญาขั้ยืมเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด กระทำการในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ
วงเงินกู้	ไม่เกิน 165 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การกู้เงิน	ซื้อห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และ/หรือ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม รวม 35 ยูนิต ภายใน อาคารชาวยุอิสสระทาวเวอร์ และ อาคารชาวยุอิสสระทาวเวอร์ 2
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) -0.50% ต่อปี
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปีนับตั้งแต่วันที่ผู้กู้เบิกเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	เป็นรายเดือน ภายในวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน เริ่มชำระงวดแรกในวันทำการสุดท้ายของ เดือนถัดจากเดือนที่มีการเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้
การชำระเงินต้น	เป็นรายไตรมาส รวมทั้งสิ้น 20 งวด ชำระภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนที่ครบกำหนดชำระ เริ่ม งวดชำระงวดแรกในเดือนที่ 3 นับจากเดือนที่มีการเบิกเงินกู้ งวดที่ 1-4 ชำระงวดละ 4,125,000 บาท งวดที่ 5-8 ชำระงวดละ 6,188,000 บาท งวดที่ 9-12 ชำระงวดละ 8,250,000 บาท งวดที่ 13-16 ชำระงวดละ 10,313,000 บาท งวดที่ 17-19 ชำระงวดละ 12,375,000 บาท งวดที่ 20 ชำระคืนเงินต้นที่เหลือทั้งหมด
การชำระต้นเงินคืน ก่อนกำหนด	ผู้กู้จะต้องชำระค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนด (Prepayment Fee) ตามอัตราร้อยละ 2 ของ จำนวนเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด เฉพาะกรณีที่ผู้กู้เห็นว่า เงินที่ผู้กู้นำมาชำระคืนก่อนกำหนดนั้น เป็นเงินที่ได้มาจากการขั้ยืม และ/หรือ ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินอื่น (Refinance)
หลักประกันเงินกู้	จำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำนักงานและ/หรือเพื่อการพาณิชย์กรรม รวม 43 ยูนิต พื้นที่รวม 4,876.42 ตร.ม. ดังนี้ (1) จำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำนักงานและ/หรือเพื่อการพาณิชย์กรรม ภายในอาคารชาวยุอิสสระทาว เวอร์ 2 จำนวน 40 ยูนิต พื้นที่รวม 4,553.53 ตร.ม. แยกเป็น ○ ทรัพย์สินหลักลงทุนครั้งแรก ห้องชุดเลขที่ 2922/324 – 2922/327 และ 2922/332 – 2922/335 จำนวนรวม 8 ยูนิต พื้นที่รวม 2,614.88 ตร.ม. ○ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ห้องชุดเลขที่ 2922/6, 2922/30, 2922/341 (พื้นที่บุธ), 2922/50, 2922/62 – 2922/64, 2922/66, 2922/68, 2922/69, 2922/73 – 2922/75, 2922/81 – 2922/82, 2922/84, 2922/89, 2922/90, 2922/94 – 2922/98, 2922/107 – 2922/112 จำนวนรวม 32 ยูนิต พื้นที่รวม 1,938.65 ตร.ม (2) จำนองเพิ่มเติม กรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์กรรม ภายในอาคารชาวยุอิสสระทาวเวอร์ ห้อง ชุดเลขที่ 942/39-41 จำนวน 3 ยูนิต (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม) พื้นที่รวม 322.89 ตร.ม. และกำหนดให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับประกันในการทำประกันภัยวินาศภัยทรัพย์สินและความเสี่ยงภัย ทุกชนิด (All Risks) ตลอดระยะเวลาที่ผู้กู้มีหนี้อยู่กับผู้ให้กู้
ข้อกำหนดและเงื่อนไข อื่น ๆ	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไป ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกัน

หมายเหตุ: เงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากที่เปิดเผยไว้ข้างต้นจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

สถานะการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2568

จำนวนเงินต้นคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2568 (บาท)	152,625,000
มูลค่าสินทรัพย์รวม (บาท)	1,550,369,437.06
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (%)	9.84%
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุไว้ในสัญญากู้ยืมเงิน

1.3.3 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ ISSARA ในอนาคต

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5–2.5 โดยมีปัจจัยหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการลงทุนภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม สภาวะอุปทานล้นตลาด (Oversupply) ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงเป็นปัจจัยกดดันที่สำคัญ โดยคาดว่าจะมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจนถึงปี 2573 ส่งผลให้อัตรากำไรเช่าเฉลี่ยในตลาดอาจต่ำกว่าร้อยละ 70 นอกจากนี้ พฤติกรรมการทำงานที่เปลี่ยนไปสู่รูปแบบ Hybrid Workplace ทำให้ผู้เช่ามีแนวโน้มลดพื้นที่เช่าลงร้อยละ 20–30 เพื่อควบคุมค่าใช้จ่าย ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการรักษาระดับอัตราค่าเช่าและอัตรากำไรเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของกองทรัสต์ในอนาคต

ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงในกลุ่มอาคารเกรดเอ (Grade A) ที่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมาก กองทรัสต์ ISSARA มีความได้เปรียบจากการที่ทรัพย์สินหลักอย่างอาคารชาวยุโรปและอาคารชาวยุโรป 1 และ 2 ถูกจัดอยู่ในกลุ่ม อาคารสำนักงานเกรดบีในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ข้อมูลระบุว่าอาคารเกรดบีในโซน CBD มีอัตรากำไรครองพื้นที่สูงถึงร้อยละ 83 ซึ่งสูงกว่าอาคารเกรดเอ+ ที่มีอัตรากำไรครองพื้นที่เพียงร้อยละ 50 เท่านั้น เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายหลักของอาคารเกรดบีคือธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ที่ต้องการทำเลดีในราคาที่เหมาะสม ความยืดหยุ่นด้านนโยบายอัตราค่าเช่าและการมีพื้นที่ค้าปลีกในอาคารจึงเป็นจุดแข็งที่ช่วยดึงดูดและรักษารฐานผู้เช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพในระยะยาว

อย่างไรก็ตามในปี 2568 ที่ผ่านมา กองทรัสต์มีทิศทางขยายตัวที่ชัดเจนจากการ ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดย ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในห้องชุดสำนักงานและพาณิชย์กรรมรวม 35 ยูนิต มูลค่า 177 ล้านบาท ซึ่งมีผู้เช่าทุกยูนิตซึ่งคาดว่าจะช่วยเสริมสร้างฐานรายได้ให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานและการควบคุมค่าใช้จ่าย (Operating Expenses) รวมถึงการบำรุงรักษาและปรับปรุงสภาพลักษณะทรัพย์สินให้เรียบร้อยน้อยและทันสมัยอยู่เสมอ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบันที่ให้ความสำคัญกับมาตรฐานความปลอดภัยและการอยู่อาศัยที่ดี (Well Being)

จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม 2568 จากการตรวจสอบสภาพอาคารชาวยุโรปและอาคารชาวยุโรป 2 โดยวิศวกรผู้ออกแบบอาคาร บริษัท เค.ซี.เอส.แอนด์.แอสโซซิเอตส์ จำกัด ในวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 28 มีนาคม 2568 ตามลำดับ และเข้าตรวจสอบอีกครั้งโดย บริษัท ตรวจสอบอาคารกรุงเทพ จำกัด ได้ออกใบรับรองความปลอดภัยให้แก่ อาคารชาวยุโรปและอาคารชาวยุโรป 2 ฉบับลงวันที่ 4 เมษายน 2568 และ อาคารชาวยุโรปและอาคารชาวยุโรป 2 ฉบับลงวันที่ 5 เมษายน 2568 ตามลำดับ ได้ข้อสรุปว่าโครงสร้างหลักที่สำคัญของทั้งสองอาคารไม่ได้รับความเสียหาย ส่วนที่ได้รับความเสียหายเป็นงานผนังก่ออิฐ ฉาบปูน และฝ้าเพดาน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อความปลอดภัยในการใช้อาคารและสามารถเข้าซ่อมแซมได้ ซึ่งแสดงถึงการออกแบบโครงสร้างอาคารที่ดีและปลอดภัย เป็นเหตุให้ผู้เช่ายังคงมีความมั่นใจในการเช่าอาศัยภายในอาคาร นอกจากนี้เหตุการณ์ดังกล่าวได้กระตุ้นให้ผู้เช่าหันมาให้ความสำคัญกับ มาตรฐานความปลอดภัยและความมั่นคงของโครงสร้างอาคาร มากขึ้น การที่กองทรัสต์มีระบบการตรวจสอบอาคารโดยวิศวกรผู้เชี่ยวชาญและการจัดทำประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ที่ครอบคลุม ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่าและลดผลกระทบทางการเงินหากเกิดอุบัติเหตุในอนาคต

สำหรับฐานะการเงินของกองทรัสต์ ISSARA จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการปรับตัวภายใต้สภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูงและการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้เช่า แม้จะมีความท้าทายจากสภาวะอุปทานล้นตลาด แต่ด้วยกลยุทธ์การมุ่งเน้นกลุ่มตลาดเกรดบีที่มีคู่แข่งน้อยกว่า การบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ และการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และนอกเหนือจากกลยุทธ์การบริหารและการลงทุนเพิ่มเติมแล้ว กองทรัสต์มีนโยบายในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนออกไปบางส่วน เมื่อเห็นจังหวะและเวลาที่เหมาะสมในการจำหน่าย (Market Timing) เพื่อรับรู้กำไรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน (Capital Gain) ถือเป็นอีกหนึ่งเครื่องมือสำคัญในการบริหาร

จัดการพอร์ตโฟลิโอเชิงรุก (Active Management) เพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่กองทรัสต์ในอนาคต โดยทั้งหมดนี้จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ISSARA ในเรื่องที่สำคัญสำหรับปี 2568 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ ISSARA ในอนาคตเพิ่มเติมได้ในรายงานประจำปี 2568 (Annual Report) ของกองทรัสต์ ISSARA ตาม [สิ่งที่ส่งมาด้วย 1](#)

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบถึงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ISSARA รอบปีบัญชี 2568 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยเห็นว่าการจัดการกองทรัสต์ รวมถึงการดำเนินการหาแหล่งเงินกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามที่รายงานความคืบหน้าข้างต้น กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามที่กองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 และเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบเงื่อนไขสินเชื่อและอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เสนอให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เสนอให้กับลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน เป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis)

เรื่องที่ 2 รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ ISSARA ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยบริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ไซยยุค สอบบัญชี จำกัด ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ งบการเงินดังกล่าวผ่านการพิจารณาและมีมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 โดยรายละเอียดปรากฏตามประกาศเผยแพร่ต่อเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ รายงานประจำปี 2568 (Annual Report) ของกองทรัสต์ (หัวข้อ 14 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 โดยสรุปรายละเอียดงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี 2568 ได้ดังนี้

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567
งบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) (หน่วย : บาท)		
สินทรัพย์รวม	1,550,369,437	1,372,751,412
หนี้สินรวม	188,226,845	27,816,323
สินทรัพย์สุทธิ	1,362,142,592	1,344,935,089
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	13.6214	13.4493
งบกำไรขาดทุน (หน่วย : บาท)		
รายได้รวม	121,812,622	7,875,458
ค่าใช้จ่ายรวม	61,730,497	3,338,224
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	60,082,125	4,537,234
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(964,622)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	59,117,503	4,537,234
งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)		
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	46,282,221	5,250,719
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ใน) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(54,285,000)	70,000,000

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินฝากสถาบันการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(8,002,779)	75,250,719
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี/งวด	67,247,940	75,250,719

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีและมีความถูกต้องเหมาะสม ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยบริษัท ดีลอยท์ พูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ผู้สอบบัญชีกองทรัสต์ ที่ให้ความเห็นงบการเงินแบบไม่มีเงื่อนไข รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2568 (Annual Report)

เรื่องที่ 3 รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2568

ตามที่กองทรัสต์ ISSARA มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 60,082,125 บาท ทางที่ประชุมคณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2569 จึงได้พิจารณาและมีมติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิและกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568 แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสรุปการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ISSARA ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้ดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน ปี 2568	วันที่จ่าย	มูลค่ารวม (บาท)	ประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
12 พฤศจิกายน ถึง 31 ธันวาคม 2567	11 มิถุนายน 2568	4,080,000.00	0.0408
1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม 2568		9,830,000.00	0.0983
1 เมษายน ถึง 30 มิถุนายน 2568	10 กันยายน 2568	13,000,000.00	0.1300
1 กรกฎาคม ถึง 30 กันยายน 2568	9 ธันวาคม 2568	15,000,000.00	0.1500
1 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2568	26 มีนาคม 2569	16,250,000.00	0.1625
รวม		58,160,000.00	0.5816

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อรับทราบรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2568 ซึ่งรวมถึงผลการดำเนินงานของปี 2567 และจากผลการดำเนินงานปี 2568 (จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ากรจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ที่กำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่เกินปีละ 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี มีความถูกต้องเหมาะสมและเห็นสมควรที่จะรายงานต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

เรื่องที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569

เนื่องจากบริษัท ดีลอยท์ พูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด มีคุณสมบัติและประสบการณ์เหมาะสม เป็นที่ยอมรับ อีกทั้งมีมาตรฐานการทำงานที่ดี และเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และมีประสบการณ์ในการตรวจสอบบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีที่เสนอนั้นมีความเหมาะสมกับขอบเขตการสอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอและแต่งตั้งบริษัท ดีลอยท์ พูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2569 และให้เป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติที่ นป. 5/2561 เรื่อง แนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการ

หมื่นเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และกำหนดค่าตอบแทน (Audit Fee) เป็นเงินจำนวน 655,000 บาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน เป็นจำนวน 10,000 บาท โดยไม่มีค่าบริการอื่น (Non-audit fee) ทั้งนี้ ให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์

รายชื่อผู้สอบบัญชีที่เปลี่ยนแปลงและเสนอแต่งตั้งใหม่ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2569

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 1) | คุณวีร์ สุจริต | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103 หรือ |
| 2) | คุณกรทอง เหลืองวิไล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7210 หรือ |
| 3) | คุณลลิตา มากัด | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9039 |

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำตารางสรุปค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีและค่าบริการอื่น ประจำปี 2569 เปรียบเทียบกับค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีและค่าบริการอื่น ประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	ปี 2569	ปี 2568	เปลี่ยนแปลง (%)
วันที่เริ่มต้น - สิ้นสุดรอบบัญชี	1 ม.ค. – 31 ธ.ค.	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	
ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี (Audit Fee)	655,000	665,000	(1.50%)
ค่าบริการอื่น (Non-Audit fee)	0	0	0%

หมายเหตุ * ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีที่เกิดขึ้นจริงสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นเงินจำนวน 665,000 บาท โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการสอบบัญชี เช่น ค่าเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการเดินทางและอื่น ๆ ซึ่งบริษัทฯ จ่ายให้ผู้สอบบัญชีตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ ทัช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้ปฏิบัติตามหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

จึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี จากบริษัท ดีลอยท์ ทัช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ISSARA สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2569 และกำหนดค่าตอบแทน (Audit Fee) เป็นเงินจำนวน 655,000 บาท โดยที่ไม่มีค่าบริการอื่น (Non-audit fee) และกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งตามรายชื่อผู้สอบบัญชีที่เปลี่ยนแปลงและเสนอแต่งตั้งใหม่ ดังที่กล่าวข้างต้น เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ รวมทั้งเห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท ดีลอยท์ ทัช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ ISSARA และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปี 2569 ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำเสนอ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่า ทางกองทรัสต์ใช้วิธีการจัดส่งและเผยแพร่ รายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2569 แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ (AGM) แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดของรายงานการดำเนินงานประจำปี 2568 (Annual Operational Report), รายงานประจำปี 2568 (Annual Report) และเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้องได้อีกช่องทางหนึ่ง ในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ISSARA (www.cireit.com) ได้ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2569 เป็นต้นไป โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับ รายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2569 สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) ประจำปี 2569 รวมถึงรายงานประจำปี 2568 (Annual Report) ที่ต้องการให้บริษัทฯ ชี้แจงในประเด็นของแต่ละเรื่องที่น่าเสนอครั้งนี้ หรือข้อมูลอื่น ๆ ผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้ดังนี้

- 1) ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน (ช่องทางหลัก)

ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถ นำส่ง “แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน”

รายละเอียดตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 โดยส่งมายังผู้จัดการกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่อยู่ดังนี้

กรุณาจัดส่งที่	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เขตห้วยขวาง แขวงบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10310 (แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน)
----------------	---

2) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำส่ง “แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน” ตามรายละเอียด สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และเอกสารประกอบตามหลักเกณฑ์ สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 มายังผู้จัดการกองทรัสต์ที่ E-mail address : maethika@cireit.com

3) ทางหมายเลขโทรศัพท์ 02-308-2022 ภายในวันและเวลาทำการ ทุกวันจันทร์ - ศุกร์ เวลา 8:30 - 17.00 น.

โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ระหว่างวันที่ 9 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 23 เมษายน 2569 (นับเป็นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดส่งรายงานการดำเนินงาน ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์) โดยหลักเกณฑ์การส่งคำถาม และการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานการดำเนินงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 โดยจะต้องระบุชื่อ นามสกุล สัญชาติ เลขบัตรประชาชน หรือเลขหนังสือเดินทาง หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (แล้วแต่กรณี) ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ อีเมล (ถ้ามี) พร้อมทั้งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือในกองทรัสต์ ISSARA โดยนำส่งข้อมูลดังกล่าวใน แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน รายละเอียดตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

โดยภายหลังจาก วันปิดรับคำถาม 23 เมษายน 2569 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะรวบรวมข้อมูลทั้งหมดเพื่อจัดทำ สรุปประเด็นสำคัญใน ลักษณะคำถามและคำตอบ สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) ประจำปี 2569 ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบและเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท www.cireit.com ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ปิดรับคำถามนั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



นางวิไล อินทกุล

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในนามผู้จัดการกองทรัสต์

สำเนาเรียน นายทะเบียน บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)
รายงานประจำปี 2568 (Annual Report)
(รูปแบบ QR CODE)

PLEASE SCAN QR CODE



**OR DOWNLOAD ANNUAL REPORT
AT OUR WEBSITE**

<https://www.cireit.com>

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

หลักเกณฑ์การส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการดำเนินงานประจำปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ISSARA และรายงานฯ ต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ISSARA ที่มีสิทธิในการได้รับรายงานฯ ตามรายชื่อที่ได้จากการกำหนดรายชื่อ ณ วันที่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง ของกองทรัสต์ ISSARA (Record Date) ในวันที่ 19 มีนาคม 2569
2. เนื้อหาของคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม ต้องเกี่ยวข้องกับข้อมูลที่ระบุไว้ในรายงานฯ หรือเป็นข้อมูลอื่น ที่มีความสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ ISSARA
3. ในการส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องระบุชื่อ นามสกุล สัญชาติ เลขบัตรประชาชน หรือเลขหนังสือเดินทาง หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (แล้วแต่กรณี) ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ อีเมล (ถ้ามี) พร้อมทั้งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือในกองทรัสต์ ISSARA

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2. หรือเป็นการสอบถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) เรื่องที่ขัดต่อกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ กฎและระเบียบต่าง ๆ ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานกำกับดูแล บริษัท และกองทรัสต์ฯ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) เรื่องที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดโดยเฉพาะ
- 3) เรื่องที่เป็น อำนาจ การบริหาร จัดการของบริษัทฯ เว้นแต่เป็นกรณีที่เกิดความเดือดร้อนเสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 4) เรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว
- 5) เรื่องที่อยู่นอกเหนืออำนาจที่บริษัทจะดำเนินการได้
- 6) เรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ข้อมูลไม่ครบถ้วน และ/หรือ เอกสารในการพิจารณาไม่ครบถ้วน และ/หรือ เสนอเรื่องมาไม่ทันภายในกำหนดระยะเวลา และ/หรือ บริษัทฯ ไม่สามารถติดต่อผู้ถือหน่วยที่ส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม เพื่อขอข้อมูลเพิ่มเติมได้
- 7) เรื่องที่เสนอโดยผู้ถือหน่วยที่มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ทางผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์งดตอบคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม รวมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้ดำเนินการส่งแบบฟอร์มคำถามมายังบริษัท ภายในวันที่ครบกำหนดปิดรับคำถาม บริษัทฯ จะถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้ใช้สิทธิในการส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

4. ขั้นตอนการนำส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมในรายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 4.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อ 1. สามารถส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมโดยการกรอกและนำส่งเอกสารตามรายการดังต่อไปนี้มายังผู้จัดการกองทรัสต์
- 1) แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน ใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การส่งคำถามที่ระบุใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 2
 - 2) ลงนามในเอกสารหลักฐานประกอบที่เกี่ยวข้องใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 อย่างครบถ้วนและสมบูรณ์ ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยต้องนำส่งเอกสารต้นฉบับตามรายการดังกล่าว พร้อมลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน รวมทั้งหลักฐานประกอบที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนและสมบูรณ์
- 4.2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์จัดส่งเอกสารตามข้อ 4.1 มายังผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านช่องทางไปรษณีย์ (ช่องทางหลัก) หรือนำส่งเป็นไฟล์สแกนเอกสารต้นฉบับแบบอิเล็กทรอนิกส์ ผ่าน E-Mail Address : maethika@cireit.com
5. ค่าใช้จ่ายในการนำส่งเอกสาร และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีความประสงค์จะส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ สามารถดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าวได้ หรืออาจแจ้งเรื่องอย่างไม่เป็นทางการ ทางโทรศัพท์หมายเลข 02-308-2022 หรือทาง E-Mail Address : maethika@cireit.com โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ต้องการส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 23 เมษายน 2569 ซึ่งเป็นวันปิดรับคำถาม โดยหลังจากปิดรับคำถามแล้ว ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการรวบรวมข้อมูลทั้งหมดเพื่อจัดทำ สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) ประจำปี 2568 เพื่อเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ ผ่านทางระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัท www.cireit.com ภายใน 14 วัน นับจากวันที่บริษัทปิดรับคำถามนั้น

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน

เรียน บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้สอบถาม

ข้าพเจ้า (ชื่อ - สกุล / ชื่อบริษัท) _____ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เลขบัตรประชาชน / หนังสือเดินทาง / ทะเบียนนิติบุคคล เลขที่ _____

ที่อยู่ เลขที่ _____ หมู่บ้าน / อาคาร _____

หมู่บ้าน _____ ต. _____ อ. _____

ถนน _____ ตำบล / แขวง _____

อำเภอ / เขต _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ E-mail _____

จำนวนหน่วยทรัสต์ ISSARA ที่ถือครอง _____ หน่วย ณ วันที่ _____

ส่วนที่ 2 วาระที่ต้องการนำเสนอ

ข้าพเจ้า มีความประสงค์จะสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับรายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2568 ดังนี้ (กรุณาระบุคำถาม)

โดยที่ข้าพเจ้า ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ มีสำเนาเอกสารประกอบหลักฐานการถือครองหน่วยทรัสต์ พร้อมสำเนาบัตรประชาชน, สำเนาหนังสือเดินทาง หรือเอกสารอื่น ๆ ที่สามารถยืนยันตัวตนผู้สอบถาม พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง จัดส่งมา ณ ที่นี้ด้วย

ลงชื่อ _____ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(_____)

วันที่ _____ / _____ / _____.



สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 (Enclosure 4)

Submission of the Annual Operational Report for the Year 2025
for the Two-Way Communication of the Year 2026
instead of holding the Annual General Meeting of Trust Unitholders
(English Version)

PLEASE SCAN QR CODE



OR DOWNLOAD AT OUR WEBSITE

<https://www.cireit.com>



บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
CHARN ISSARA REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 (ประเทศไทย) โทรศัพท์ : 02-308-2022
2922/198 10th Floor, Chan Issara Tower II, Petchburi New Road, Bangkapi, Huai Khwang, Bangkok 10310 (Thailand) Tel : 02-308-2022

www.cireit.com